

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Brunssum

Wenckebachstraat 18

Vraagprijs € 579.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Heerlen
Akerstraat 112
6417 BN Heerlen

045 5712255
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke
weetjes en de mooiste woningen!



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 579.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1999
Isolatievormen	Dak-, muur- en vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	380 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	150 m ²
Inhoud	708 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	70 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	27 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	24 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	6 (waarvan 3 slaapkamers)

Locatie

Ligging	Aan park, aan rustige weg, in woonwijk
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint
Tuint oppervlakte	253 m ²
Oriëntering	Noordoost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie-label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit trendline aquapower plus hr30/cw6
Bouwjaar	2021
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk, gashaard
Heeft schuur/berging	Aangebouwd hout en extern garage

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

OMSCHRIJVING

van de woning

Op een rustige locatie, direct tegenover het groene Emmapark, ligt deze in 2022 grotendeels gerenoveerde, vrijstaande woning aan de Wenckebachstraat 18 in Brunssum. De woning combineert moderne stijl met comfort en biedt onder andere een volledige onderkeldering, drie ruime slaapkamers, twee badkamers, airconditioning en een geïsoleerde bergzolder. De fraai aangelegde Ibiza-tuin maakt het plaatje compleet en zorgt voor een ultiem gevoel van ontspanning. Een ideale woning voor wie ruimte, luxe en een hoogwaardige afwerking zoekt!

Indeling:

Souterrain

De woning beschikt over een ruim souterrain, onderverdeeld in vier separate kelderruimtes. De grootste ruimte (ca. 40 m²) is voorzien van een lichte plavuizenvloer en twee koekoek-ramen voor natuurlijke ventilatie, waardoor deze perfect kan dienen als multifunctionele ruimte. Een tweede kelderruimte (ca. 11 m²) is omgetoverd tot een gezellige televisie-/relaxruimte, ideaal om met familie of vrienden te genieten van een filmavond of sportwedstrijd. Tussen de hal van het souterrain en de televisie-/relaxruimte bevindt zich de eerste badkamer (8 m²), uitgerust met een moderne douchecabine, een wastafel met opbergmeubel en een zwevend closet met vermaler. Tot slot is er een aparte bergkast, momenteel in gebruik als opslagruimte voor gereedschap.

Parterre

Via de brede oprit en de onderhoudsvriendelijke voortuin betreedt u de woning via een stijlvolle, overdekte entree. De karakteristieke dubbele openslaande deuren verwelkomen u in een ruime ontvangsthall, waar luxe en ruimte direct voelbaar zijn. Vanuit hier heeft u toegang tot het souterrain, de eerste verdieping, de vernieuwde meterkast (2022) en het moderne gastentoilet met zwevend closet en fontein. Een elegante design glazen deur leidt u naar de sfeervolle, industriële living (ca. 47 m²). De royale woonkamer ademt sfeer en luxe, met grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor het daglicht rijkelijk binnenstroomt. De hoogwaardige afwerking omvat een strakke beton ciré vloer, moderne railverlichting, stijlvolle jaloezieën en akoestische wandpanelen die niet alleen esthetisch, maar ook functioneel zijn. Aan de achterzijde creëert een charmante erker een intieme eethoek, waar binnen en buiten op harmonieuze wijze samensmelten. Hier kunt u heerlijk tafelen met uitzicht op de tuin. De woonkamer is verder voorzien van een sfeervolle gashaard en een airconditioning die zowel koelt als verwarmt, zodat u het hele jaar door geniet van optimaal comfort. De open leefkeuken (ca. 15 m²), volledig vernieuwd in 2022, is een ware eyecatcher. Het royale kookeiland met barfunctie nodigt uit tot gezellig samenzijn, terwijl de hoogwaardige apparatuur zorgt voor optimaal gebruiksgemak. De keuken is uitgerust met een Boretti inductiekookplaat met geïntegreerd afzuigstelsel, een Miele vaatwasser en een Quooker-kraan. Daarnaast biedt de luxe inbouwkastenwand plaats aan een ruime Siemens koelkast en diepvries, evenals extra opbergruimte voor al uw keukengerei. Achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, voorzien van aansluitpunten voor witgoedapparatuur en de combi cv/hr-ketel (Nefit, 2021, eigendom). Dankzij de slimme indeling en hoogwaardige afwerking is deze woning niet alleen stijlvol, maar ook bijzonder functioneel – een perfecte combinatie van luxe en comfort!

Tuin

De in 2022 gerenoveerde tuin is een waar paradijs en ademt een Ibiza-sfeer. Via de openslaande tuindeuren in zowel de woonkamer als de keuken, de oprit en de berging naast de woning, is deze zonnige en volledig omsloten tuin bereikbaar. Onder de royale overkapping bevinden zich een jacuzzi, ligbedden en een buitenbar, waardoor het ultieme vakantiegevoel direct naar huis wordt gehaald.

Daarnaast beschikt de tuin over een royale verwarmde garage, met aansluitingen voor witgoed, een elektrische sectionaalpoort en de omvormer voor de acht zonnepanelen die op de garage zijn geplaatst (eigendom, 400 WP p/st). Aan de rechterzijde van de woning is, d.m.v. een terrasoverkapping, een carport gerealiseerd, terwijl aan de linkerzijde een praktische tuinberging is gesitueerd.

Eerste verdieping

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping, waar drie goed afgewerkte, royale slaapkamers te vinden zijn:

Slaapkamer 1: 4.50 m x 4.44 m, met prachtig uitzicht over het Emmapark, voorzien van airconditioning en stijlvolle akoestische wandpanelen.

Slaapkamer 2: 4.50 m x 3.83/ 3.30 m, eveneens ruim en momenteel in gebruik als logeerkamer.

Slaapkamer 3: 4.88/ 4.35 m x 4.14/ 2.54 m, L-vormige kamer, momenteel ingericht als kledingkamer en voorzien van een vlizotrap naar de bergzolder.

De badkamer (ca. 9 m²), gerenoveerd in 2015, is een luxe en moderne ruimte met een royale inloopdouche voorzien van regendouche, een derde zwevend closet, een dubbele wastafel met design kommen, een inbouwkast, mechanische ventilatie en dimbare inbouwspots. De gehele eerste verdieping (m.u.v. de badkamer) is afgewerkt met een stijlvolle siergrindvloer.

Zolderverdieping

De geïsoleerde bergzolder is via een vlizotrap in de derde slaapkamer bereikbaar en biedt volop opslagruimte voor seizoensgebonden spullen.

Bijzonderheden:

- Het betreft een vrijstaande woning, welke grotendeels in 2022 gerenoveerd is, direct tegenover het Emmapark gelegen;
- De woning beschikt over een goed isolatiepakket, te weten: dak-, muur- en vloerisolatie;
- De woning is geheel voorzien van hardhouten kozijnen en dubbele (HR++) beglazing;
- De gehele woning, m.u.v. het souterrain, is voorzien van vloerverwarming;
- Zowel de woonkamer als de ouderslaapkamer is voorzien van airconditioning;
- Het woonhuis beschikt over een recent gevalideerd energielabel A;
- Het garagedak is in 2021 voorzien van 8 zonnepanelen (eigendom, 400 WP p/st);
- De woning is volledig onderkelderd met multifunctionele ruimtes, waaronder een televisie-/relaxruimte;
- De badkamer is in 2015 in zijn geheel gerenoveerd;
- Moderne, open leefkeuken met luxe apparatuur (2022);
- Ibiza-stijl tuin met o.a. een buitenbar en royale overkapping;
- Drie royale slaapkamers en twee badkamers;
- Hoogwaardige afwerking met o.a. beton ciré vloeren, akoestische wandpanelen en railverlichting;
- Parkeergelegenheid op eigen terrein met o.a. een carport en garage.

WONING

in beeld

































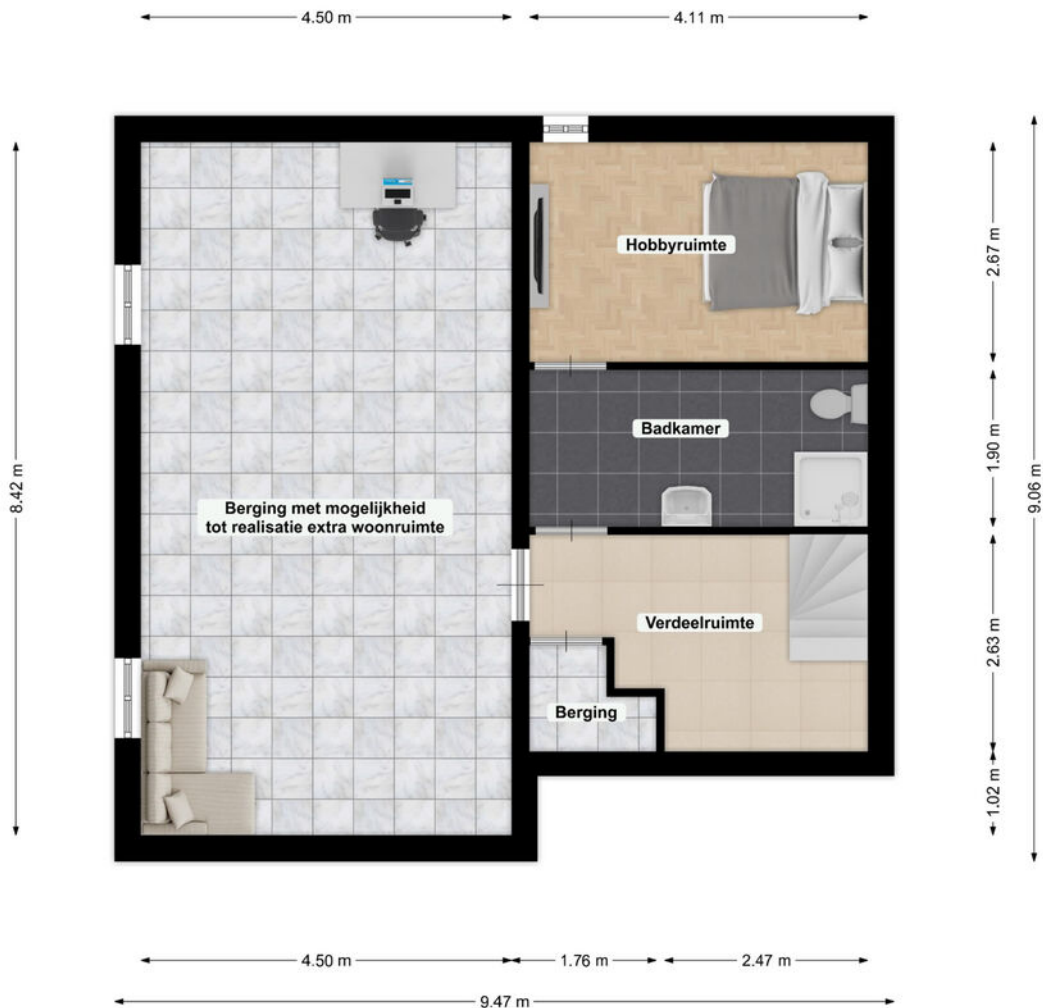






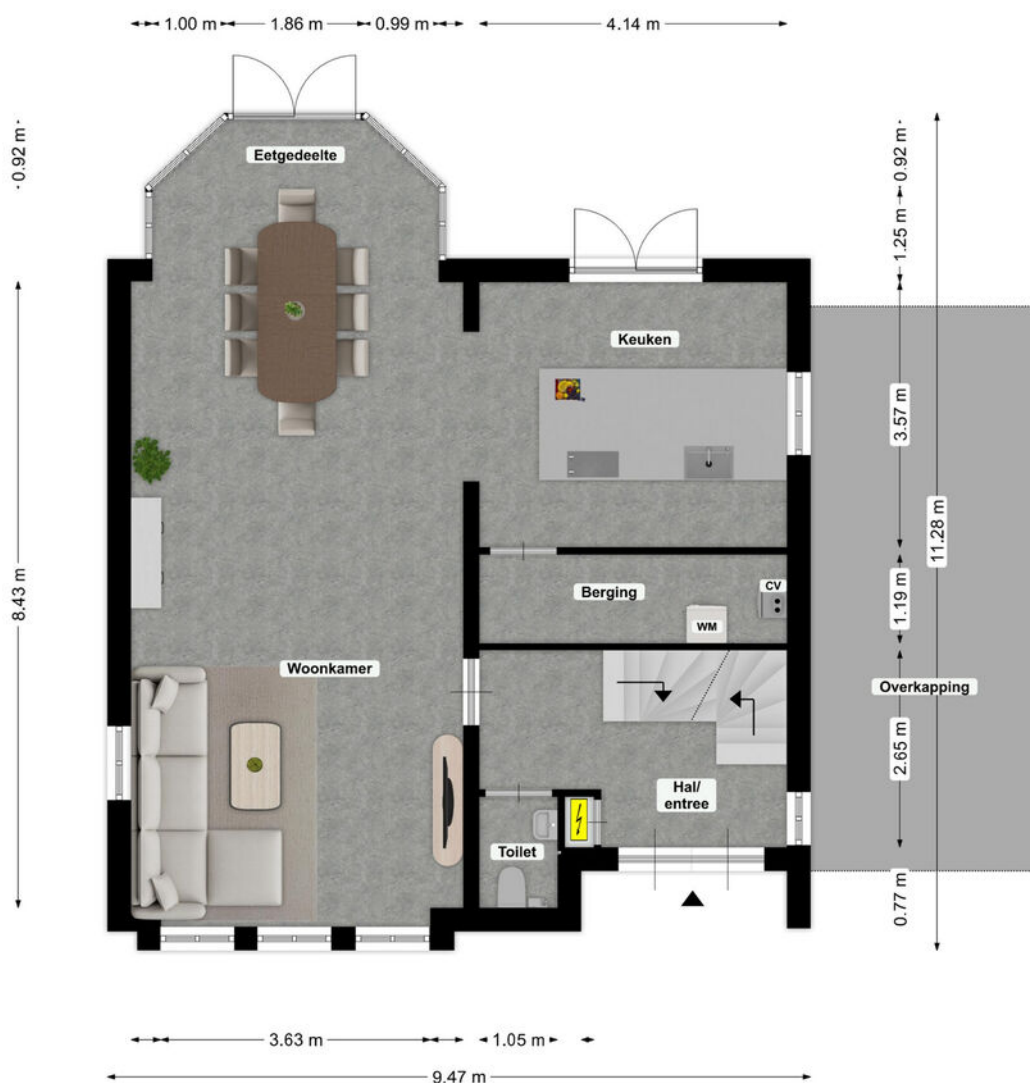
PLATTEGROND

Souterrain



PLATTEGROND

Parterre



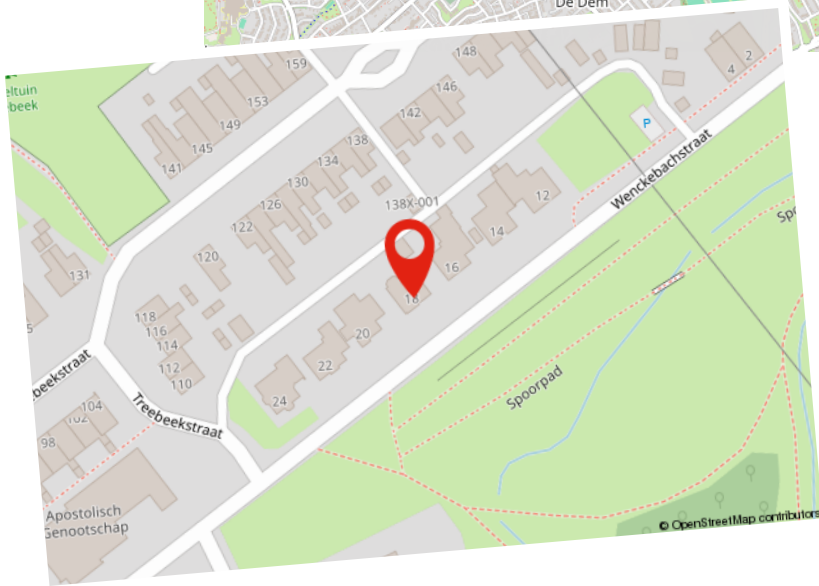
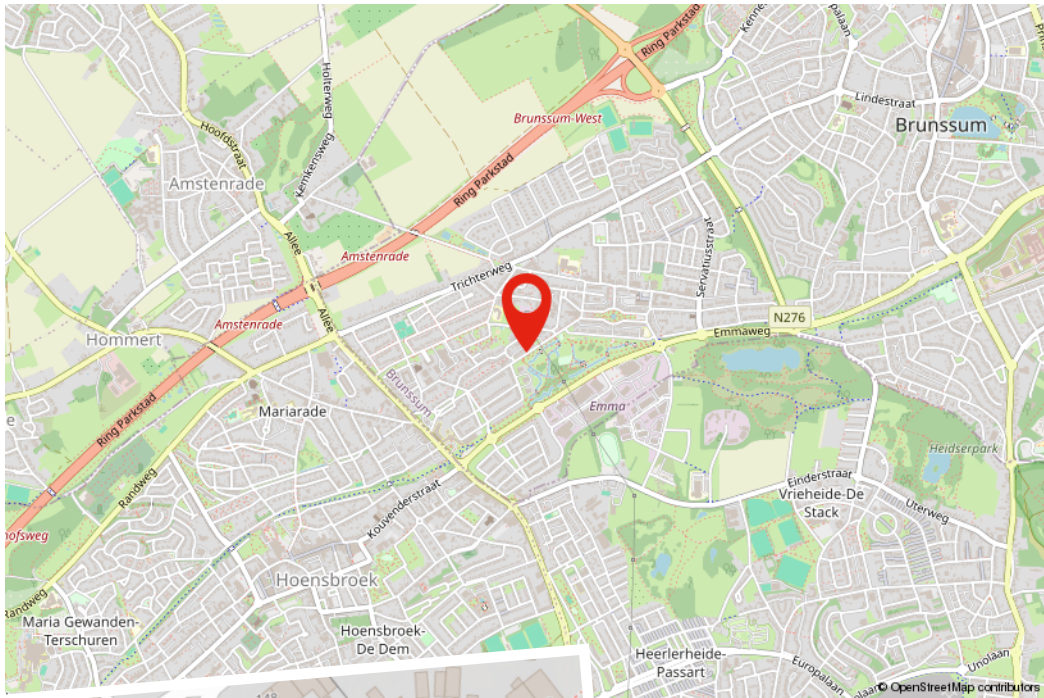
PLATTEGROND

Eerste verdieping



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Brunssum	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1262	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 13 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>			

Hypothek

De beste hypothek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypothekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypothek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypothek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypothekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypothek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypothek voor een verbouwing of je hypothek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

Gratis

Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z

Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent 2 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een vakantie-woning of beleggingsobject.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs niet hoger is dan € 510.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroeps-aansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

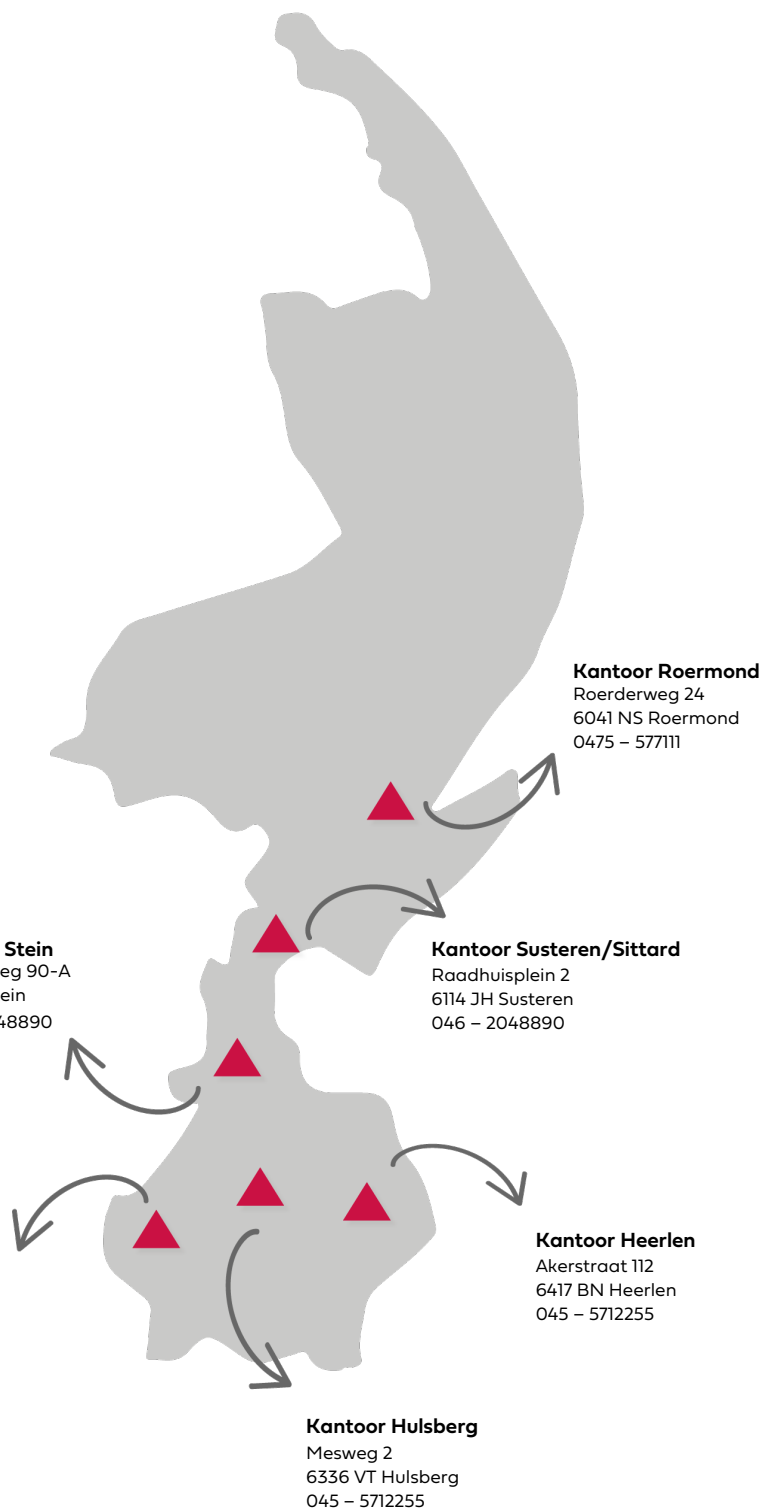
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 045 5712255